

Viimsi kaubanduskeskuse osaline ümber- ehitus ja hoone laiendamine

Randvere tee 6, Viimsi vald



Peaprojekteerija: Arhitekt Tarbe OÜ

Peaprojekteerija töö nr: 792

Projekti osa: maastikuarhitektuur

Projekti autor, volitatud maastikuarhitekt-ekspert: Sulev Nurme

E-post: sulev@artes.ee, Tel: +372 5340 1463

Töö nr: 23090KP3

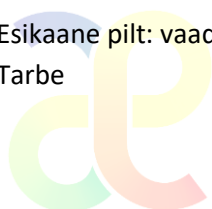
Stadium: EP

Versioon: 03

Kuupäev: 15.04.2024

Tartu 2024

Esikaane pilt: vaade kinnistu põhjaosale Randvere tänavalt. Renderdus: AB Artes Terrae /Arhitekt
Tarbe



Sisukord

SELETUSKIRI

1.	Sissejuhatus.....	4
1.1.	Projekti koostamise alus ja eesmärk.....	4
1.2.	Olemasolev olukord.....	4
2.	Projektlahendus	4
2.1.	Üldlahendus	4
2.2.	Projekteeritud haljastus.....	5
2.3.	Nõuded maastikuehituslikele töödele.....	7
3.	Projekti tõlgendamine, täiendava projekteerimise vajadus	7

JOONISED

1. Maastikuarhitektuur ja haljastus. Asendiplaan M 1: 500

1. Sissejuhatus

1.1. Projekti koostamise alus ja eesmärk

Töö on koostatud Arhitekt Tarbe OÜ tellimusel Viimsi kaubanduskeskuse (asukohaga Randvere tee 6, Viimsi, Viimsi vald, Harjumaa) laienduse projekti maastikuarhitektuuri ja haljastuse kohta. Projekti põhieesmärgiks on lahendada haljastus ja haljastuslikud pinnakatted.

Projekti aluseks on tellijapoolne lähteülesanne, projektikoosolekud ning nõupidamised. Projekt arvestab EHR menetluses esitatud märkusi.

Projekt on koostatud eelprojekti staadiumis. Projekti autor ja vastutav isik on volitatud maastikuarhitekt-ekspert Sulev Nurme (tel+372 5340 1463, e-post sulev@artes.ee).



Skeem 1. Asukohaskeem (Maa-amet)

1.2. Olemasolev olukord

Projektila on oleva kaubanduskeskuse väliala. Piirneb läänest Randvere teega, lõunast Karulaugu teega, idast Karulaugu tee 7 kinnistuga ja põhjast Randvere tee 8 kinnistuga. Kinnistul maa-alal asub parkla ja juurdepääsu- ning teenindusteed-platsid. Kõrghaljastus puudub, kõvakatteta ala pinnakatteks on muru.

Projektila ei ole riikliku kaitse all ega asu ühegi riiklikult kaitstava objekti kaitsevööndis.

2. Projektlahendus

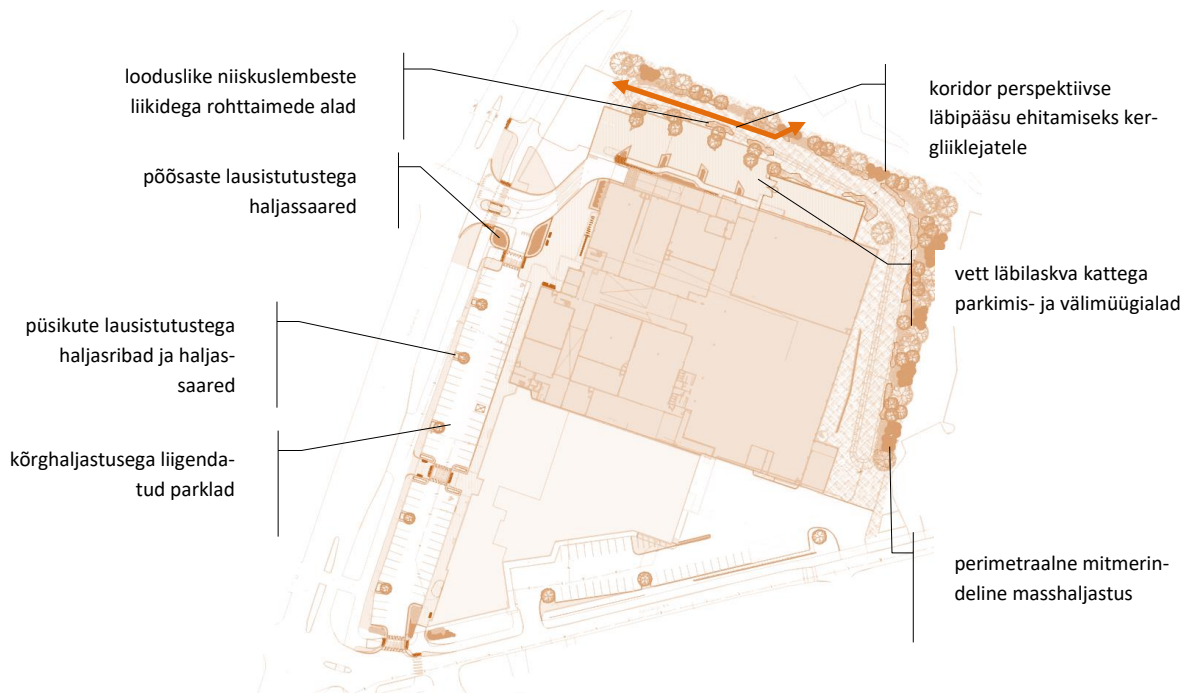
2.1. Üldlahendus

Kaubanduskeskuse väliala on lahendatud lähtuvalt AR osa asendiplaanist. Lahenduse üldidee kohaselt on kavandatud vabale kinnistu alale looduslähedane häiludega metsatukka meenutav rohemassiiv. Massiiv koostatakse keskmise kõrgusega puuliikidest, põõsastest ja kõrgetest loodusliku olemusega rohttaimedest. Maja tagune avatud ala, sh imbsüsteemi viibesüvend, lahendatakse nn aasamuruna.

Parklad ja haljasribad on kavandatud lausaliselt haljastada püsikute ja/või pinnakatte põõsastega, parklad liigendatakse lehtpuuistutustega.

Kinnistu põhjapiirile on jäetud koridor võimaliku kergliiklustee ehitamiseks Randvere teelt Karulaugu teele. Teekoridori maksimaalne lauseks on arvestatud 2 m. Koridor arvestab olevate tehnovõrkude ja puittaimed istutamise võimalustega. Laiemat teekoridori ette näha ei saa, sest sel juhul ei ole võimalik täita nõudeid haljastusele jm, teistest eriosadest, tulenevaid nõudeid välialale. Koridorile on ette nähtud kergliiklejate juurdepääs kaubanduskeskuse põhjaküljelt. Arvestades raja vahetut külgnemist istutatavate puudega on raja katteks sobivaim materjal vettläbilaskev puistematerjal (graniitsõelmed, pürustatud kruus või komposiit (nt Hansegrand va sarnane).

Kinnistu kagu- ja loodeossa on jäetud puittaimedest vabad alad lume ladustamiseks.



Skeem 2. Kontseptsioon.

2.2. Projekteeritud haljastus

Enamus hoonete ja platside alt välja jäävast pinnast on ette nähtud haljastada looduslähedase niidu laadselt. Kuna mikroreljeef on liigendatud imbsüsteemi viibekabaliga, tekib võimalus erinevaid kasvutingimusi vajavate mikrokoosluste tekkeks, mis toetab liigirikkamat elustikku. Haljastuse eesmärk on:

- puhverdada vaateid;
- luua soodsam mikrokliima ja tasakaalustada ehitusest tulenevaid mõjusid mikrokliimale;
- tasakaalustada ehitusega toimuvate muutuste mõju ala ökoloogilisele seisundile.

Haljastus on lahendatud looduslikku taimestikku imiteerivate massiividena, metsalaadselt. Sellise lahenduse puhul eeldatakse, et ribalise massiivina tehtud istutustes taimede (nii puu- kui pöösarinne) võrad liituvad. Arvestades, et ette on nähtud sajuvee immutamine kinnistule, mille käigus tekib alale ka loodusliku märgalalaadne struktuur, siis massiivina kavandatud haljastus tekitab koos imbalaga nii mikrokliimaatilist kui ökoloogilist tõhusa lahenduse, mis lisaks vaadete puhverdamisele ja soodsamale mikrokliimale tekitab elupaiku lindudele, putukatele, kahepaiksetele ja väikeloomadele.

Projektlahenduse kohaselt moodustavad hoone põhja- ja idakülge projekteeritud kõrghaljastusest 40...50% okaspuud. Kuna projektala mullastik on paepealne ning savine, siis võimalike liikide valik on piiratud. Okaspuudest sobivad savise mullaga paremini palsaminul, kanada tsuuga, harilik kuusk, kuid

suure istutusauguga on võimalik kasutada (kui suudetakse tagada, et puu ei jää liigniiskusesse) ka serbia kuuske ja ka päikesepoolsetes kohtades ka torkavat kuuske. Okaspuudest põõsarindesse sobivad jugapuud. Lehtpuudest remmelgaliigid, harilik haab, põldvaher, pärnaliigid, arukask, harilik tamm, harilik pihlakas. Kõrgetest põõsastest kontpuuliigid, harilik sarapuu, kanada toompihlakas, ebajasmaunid jms. Kuna lähtetingimustes on ette nähtud kitsavõraliste liikide kasutamine, kasutatakse võimalusel eelviidatud lehtpuuliikidest kitsavõralisemaid või nende liikide kitsavõralisi kultivare (nt harilik pihlakas 'Fastigiata'; harilik tamm 'Fastigiata', harilik haab 'Erecta' jms). Samas oleks otstarbekas kaaluda ka mõnede ovaalse või poollaiuva võraga liikide (näiteks jaapani lehis jms, mis savise pinnasega paremini sobivad) kasutamist, mis piirkondlike mikroklimateiliste mõjude leevendamise seisukohalt toimivad efektiivsemalt.

Parkla ja haljaribade põõsastikes on kasutatud jaapani enela ja põõsasmarana vorme. Parkla ja haljasribade puuistutusteks on kasutatud hariliku pihlaka vormi 'Fastigiata'.

Haljasribad on lahendatud osaliselt püsikutest lausistutustega. Kasutatud on Tallinna tänavahaljastuses järeleproovitud liike kasutades: 'Herbstfreude', Faasseni naistenõges, kurereha 'Rozanne' jt (joonis 1). Istutusalad on liigendatud vabakujuliste põõsaistutustega püsikuistutustega samas ruumilise võtmes. Kasutatud on punapaju 'Nana', jaapani enela ja põõsasmarana vorme, mis erinevad üksteisest lehestiku ja õievärvusega.

Kasutatud on linnahaljastuses vastupidavamaid liike. Etteantud vorme võib istutustel asendada, kui asendatava vormi/sordi dekoratiivomadused (sh kasvukuju, värvus ja kõrgus) on sarnased kavandatud sordile/vormile.

Põõsaste istutusalad on ettenähtud tervikuna multšida. Puude istutusalused tuleb multšida. Muud teede-platside vahelised rohttaimedega pinnad, mis ehitustöödel kahjustatakse, parandatavad murupinnad ja uued murupinnad on ette nähtud murustada pealekülvi teel.

Puittaimede istutusskeem on esitatud joonisel 1. Taimmaterjali liigid, kogused ja püsikute ja põõsagruppide täpne istutusskeem projekteeritakse põhiprojektis.

Orienteeruvad põhilised haljastustööde mahud

1. Istutada II-III kõrgusjärgu puid	109 tk
2. Istutada põõsaid	266 tk
3. Istutada ronitaimi	63 tk
4. Istutada looduslähedasi püsikuid*	450 m2
5. Istutada püsikuid haljasribadele	240 m2
6. Rajada aasamuru	4440.0 m2
7. Rajada tavamuru	767,3 m2

Haljastuse osakaal kinnistul on näidatud joonisel 1.

** Looduslähedased püsikud: kuutõverohi, laanesõnajalg, metsmaasikas, metspipar jms.*

Põhjapiirile ette nähtud kergliiklustee koridori ala kinnistu piires on 176,2m2 (ei arvesta ühendusi naaberkinistutel).

Projekteeritavad taimeliigid, sh püsikuliigid ja looduslähedase niiduala liigid, täpsustatakse edasistes projekteerimisstaadiumites. Projekteeritud hoone taguste puu- ja põõsagruppide asend täpsustatakse järgnevates projekteerimisstaadiumites vastavalt imbsüsteemi viibesüvendi täpsele vertikaalilahendusele.

2.3. Nõuded maastikuehituslikele töödele

Kõik kavandatavad istikud peavad olema kvaliteetsed, st vastama standardi EVS 939-2:2020 ptk-s 4 ja ptk-s 5 ja ptk-s 6 esitatud üldnõuetele. Muuhulgas peavad istikud vastama alljärgnevatele nõuetele:

1. lehtpuude istikud peavad olema nõuetekohase mullapalliga, suurusklassis 18-20cm;
2. okaspuude istikute kõrgus (va põõsasjad istikud nagu jugapuu jms) peavad olema vähemalt 4m või kõrgemad (möödetuna juurekaelast juhtladva tipuni);
3. põõsaistikute kõrgus peab olema minimaalselt 60 cm ja vähemalt 5 elujõulist haru, istutus-konteineri miinimum suurus C3;
4. madalakasvulistel lehtpõõsastel ning püsikutel peab olema istutuskonteineri suurus C2;
5. ronitaimede kõrgus minimaalselt 1,5m ja kaks elujõulist haru, istutuskonteineri miinimum suurus C5.

Istikute nõuded täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Istutustööd teha standardi EVS 939-4:2020 kohaselt, lähtuda soovitatavalt Tallinna linna "Avalikule alale puude istutamise kord"¹ §6...9 antud istutustööde kvaliteedinõuetest.

Aasamuru rajada niiske lilleniidu seemneseguga (nt Nordic Botanical <https://nordicbotanical.ee/product/niiske-niidu-lillesegu/>). Joonisel näidatud looduslike taimede alad taimestatakse eelistatult looduslike püsikutega lähtudes puukoolides saadaolevast sortimendist (täpsustatakse edasisel projekteerimisel).

Muru rajamise kvaliteedinõuetel lähtuda „Riigiteede haljastustööde juhises“ esitatud I muruklassi nõuetest (ptk 2.2. tabel 3)². Kasutada soovitatavalt Eesti Murud OÜ seemnesegu „Eesti muru“³. Muruparandused teha kohtades, kus ehituse käigus rikutakse murustatud ja murustatuks jäävad pinnad. Muruparanduste maht hinnata istutustööde eelselt.

Nõuded maastikuehituslike tööde teostamiseks täpsustatakse järgnevates projekteerimisetappides.

3. Projekti tõlgendamine, täiendava projekteerimise vajadus

Projektlahendus tuleb täpsustada vähemalt põhiprojekti staadiumis.

Käesoleva projektiga seotud dokumendid on terviklikud ning kehtivad koos. Projektlahenduse muutmine on kolmandate isikute poolt lubatav ainult kooskõlastatult tellija ja käesoleva projekti autoriga.

Asendiplaani vasturääkivuste korral AR osa asendiplaaniga lähtuda AR osa asendiplaanist. Projekti tõlgendamisel tekkivate küsimuste korral või projekti täpsustamiseks pöörduda projekteerija poole.

¹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/407062013001>

² riigiteede_haljastustööde_juhis_2018.pdf

³ <https://eestimurud.ee/tooted-ja-teenused/muruseemned/>